

**Repräsentativer, wunderschöner Altbau mit Terrasse +  
Garten - Erstbezug!**



Wohnküche

**Objektnummer: 1122**

**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1080 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 175,27 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 210,01 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 18,36 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 96,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,63                                    |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 4.494,60 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 3.820,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 4.086,00 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 266,00 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 408,60 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Jäger**



























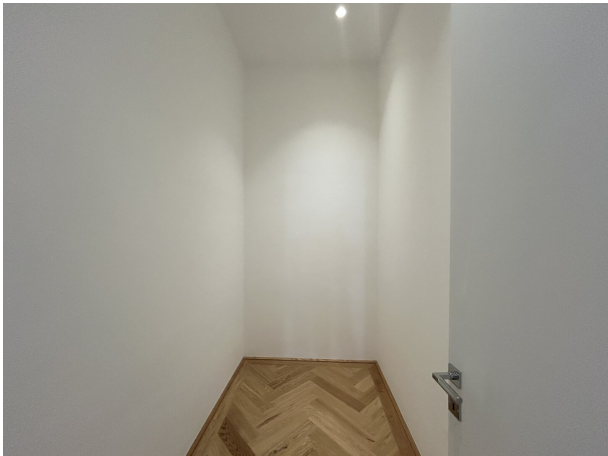










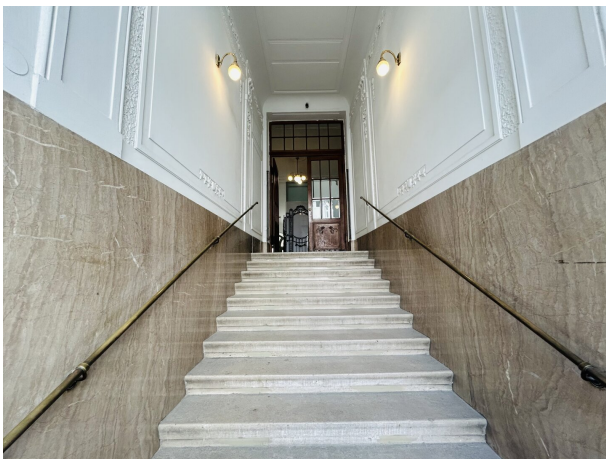


















Terrasse,  
Garten



w i c k e n b u r g g a s s e

|    |            |          |
|----|------------|----------|
| 1  | vorraum    | 16.94 m2 |
| 2  | wohnzimmer | 26.42 m2 |
| 3  | zimmer 01  | 20.82 m2 |
| 4  | bad        | 7.59 m2  |
| 5  | flur       | 4.26 m2  |
| 6  | gäste-wc   | 1.88 m2  |
| 7  | küche      | 10.76 m2 |
| 8  | esszimmer  | 20.72 m2 |
| 9  | abstr.     | 4.27 m2  |
| 10 | abstr.     | 1.32 m2  |
| 11 | flur       | 7.05 m2  |
| 12 | bad        | 8.41 m2  |
| 13 | zimmer 02  | 23.83 m2 |
| 14 | zimmer 03  | 11.82 m2 |
| 15 | kabinett   | 9.18 m2  |
| 16 | terrasse   | 16.38 m2 |
| 17 | garten     | 18.36 m2 |

---

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| <b>wohnfläche</b> | <b>175.27 m2</b> |
|-------------------|------------------|



## Objektbeschreibung

In einem repräsentativen Jahrhundertwendehaus mit einer schönen gegliederten Fassade gelangt ab Juli die im Hochparterre gelegene Wochung mit Terrasse und Garten.

Die großzügig geschnittene, wunderschöne Wohnung wurde soeben generalsaniert und verfügt über die typischen Merkmale eines Wiener Altbaus, wie massive Parkettböden in Fischgrätverlegung und hohe Decken.

Sie profitieren von der zentralen Lage und höchstem Wohnkomfort und genießen alle Annehmlichkeiten luxuriösen Wohnens auf internationalem Standard und einem hohen Freizeit- und Erholungswert sowie eine erstklassige Infrastruktur.

Bei der Planung wurde besondere Rücksicht auf die Optimierung des Grundrisses, Verwendung hochwertiger Materialien und moderner Technik genommen.

Die gelungene Synthese moderner Architektur, exklusiver Ausstattung und historischer Bausubstanz vereint Komfort und Innovation für höchste Qualitätsansprüche.

Die Vermietung erfolgt befristet auf den Zeitraum von 5 Jahren, ebenso ist ein längerer Zeitraum vorstell- bzw. verhandelbar.

### Raumaufteilung:

- **Terrasse: ca. 16 m<sup>2</sup> + Garten: ca 18 m<sup>2</sup>**
- Wohnküche: ca. 31m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: ca. 26 m<sup>2</sup>
- 2 Schafzimmer: ca. 21 m<sup>2</sup> + 24 m<sup>2</sup> + 12 m<sup>2</sup>
- Kabinett: ca. 9 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf die Terrasse
- Vorzimmer: ca. 17 m<sup>2</sup>
- Fur: ca. 7 m<sup>2</sup>
- 1 Bad: Wanne + Dusche + Doppelwaschbecken + Einbauschränk
- 1 Bad: Dusche + Doppelwaschbecken + WC + Einbauschränk

- 1 Gäste-WC mit Handwaschbecken
- 1 Garderobe: ca. 4 m<sup>2</sup>
- 1 Abstellraum: ca. 1 m<sup>2</sup>

### **Ausstattung:**

- Einbauküche (Maßküche vom Tischler mit Geräten der Fa. Miele)
- Einbauschränke im Vorzimmer und den Bädern
- hochwertige Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Alarmanlage (Sicherung der Eingangstüre)
- Bewässerungssystem und Pflanzgefäße auf der Terrasse
- Flächenbündige Türen
- Wandsafe

### **Umgebung/Infrastruktur:**

- Die beliebte Wohngegend bietet alles was das Herz begehrt.
- Einkaufsmöglichkeiten, Bars und Restaurants sind im Bezirk vorhanden.
- Der AKH-Campus ist zu Fuß in 2 Minuten und das historische Zentrum in 10 Minuten erreichbar.



## **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Straßenbahnlinien 43, 44 und 5 gegeben.

## **Der Energieausweis vom 30. Juli 2019**

weist einen Heizwärmebedarf von 96,5 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr auf und entspricht der Klassifizierung C und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) beträgt 1,63.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap